

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 9 u. 9a BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In der nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind nur sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kinder-einrichtung und Frühfördereinrichtung“ zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 u. 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird durchgängig die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgendem Umfang:

- Vordächer dürfen die Baugrenze bis zu 2,00 m überschreiten.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Berechnung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen.

Die Höhe der Oberkante (OK max.) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt.

Die Oberkante (OK) definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Bei Pultdächern (PD) ist die Oberkante (OK) der hochseitige Dachabschluss, der durch den Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bestimmt wird.

Bei Flachdächern (FD) wird die Oberkante (OK) bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur in den für Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig.

Die Erschließung des Plangrundstücks (Ein- / Ausfahrt bzw. der Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße) ist nur in dem festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig. In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

1.1 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Für 20% der gesamten Außenwandflächen dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

1.2 Dachgestaltung

Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird als Flachdach (FD) bzw. Pultdach (PD) festgesetzt.

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Sonstige Freiflächen sind als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

3. EINFRIEDUNGEN

Das Plangrundstück ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen Gerlever Weg und Vogelsang, - mit Ausnahme des Einfahrtbereiches und eines Zugangsbereiches - mit einer einreihigen Heckenbepflanzung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,00 m über Grund einzufrieden. Die Hecke ist in der festgesetzten Höhe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Es sind nur transparente Zäune auf den straßenabgewandten Seiten der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig.

Sonstige Abgrenzungen (standorttypische, einheimische Heckenpflanzen bzw. transparenten Zäune) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Abfall- und Wertstoffbehältern sind dauerhaft eingegrünt oder eingehaust auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

C HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die erforderliche Versiegelung erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen und Auflagen, die sich aus der für die Bebauung erforderliche Befreiung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld ergeben.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 ist zu beachten.

Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks ist eine von der Unteren Wasserbehörde des Kreis Coesfeld erteilte Befreiung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld (WSGV).

Um das Grundwasser (Rohwasserressourcen) nicht zu gefährden sind die Bestimmungen und Auflagen aus dem wasserrechtlichen Befreiungsbescheid zu beachten.

Tiefenbohrungen sowie die energetische Nutzung der Erdwärme über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, sind nicht zulässig.

Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe austreten, in das Grundwasser, den Untergrund oder die Kanalisation gelangen, sind unverzüglich folgenden Stellen anzuzeigen:

- Leitstelle des Kreises Coesfeld unter Tel. 02541 / 84480
- Stadtwerke Coesfeld unter Tel. 02541 / 929-0
- ggf. Feuerwehrnotruf unter Tel. 112

Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses anzugeben.

3. ABWASSER

Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf Basis einer Gefährdungsabschätzung die Wahl des Entwässerungssystems und die Festlegung der einzusetzenden Materialien mit dem Kreis Coesfeld, Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4. ÜBERFLUTUNGS- / RÜCKSTAUSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen abhängig ist, schützen. Um Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung sicherzustellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen von 96 m³/h in den Straßen. Über drei Hydranten im Umkreis von 100 m im Gelever Weg sowie im Weg Vogelsang kann eine Entnahme erfolgen.

6. KAMPFMITTEL

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung eine Luftbildauswertung erfolgt. Die Auswertung hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches systematisch abzusuchen sind.

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt ist.

7. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

Wenn in den Planfestsetzungen Normen, Regelwerke, Farb-, Einzelhandelslisten etc. und/oder Gesetze genannt sind, können diese bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

D RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 01.03.2000

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld (Wasserschutzgebietsverordnung WSGV) vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld

in den zurzeit geltenden Fassungen.